

הוראות התכנית

תכנית מס' 217-0889360

שינוי יעוד לתעסוקה והגדלת זכויות למרכז תקשורת קריית שמונה

מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי קריית שמונה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז צפון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 217-0889360

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 19/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

יו"ר הוועדה המחוזית



דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במגרש "מרכז תקשורת טופליין" בגבעת שחומית בדרום מזרח העיר קרית שמונה. מטרת התכנית שינוי יעוד הקרקע ממסחר לתעסוקה. הרחבת השימושים המאושרים כך שיכלול גם תעסוקה, משרדים ומחקר. הוספת זכויות בניה. התוכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש, על מנת להסדיר את המגרשים בהתאם למצב המאושר בתכנית ג/10873, לאחר שבזמן הגשת התוכנית נרשם תרש"צ שאינו תואם את גבולות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד לתעסוקה והגדלת זכויות למרכז תקשורת
קריית שמונה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

217-0889360

מספר התכנית

3.699 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי קריית שמונה

קואורדינאטה X 254260

קואורדינאטה Y 790507

1.5.2 תיאור מקום

גבעת שחומית קריית שמונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קריית שמונה - חלק מתחום הרשות: קריית שמונה

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קריית שמונה			

שכונה גבעת שחומית.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13377	מוסדר	חלק	41	42, 44

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 10873	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/1087 בתחומה של תכנית זו.	4804	47		23/09/1999
ג/ 3651	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/3651 בתחומה של תכנית זו.	3384	3351		28/09/1986
ג/ 14742	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/14742 בתחומה של תכנית זו.	7143	1129		12/11/2015
ג/ 4712	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/4712 בתחומה של תכנית זו.	3195	2235		14/05/1985
ג/ 5199	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/5199 בתחומה של תכנית זו.	3439	1358		31/03/1987
ג/ במ/ 156	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/במ/156 בתחומה של תכנית זו.	4185	1863		20/01/1994
1 /05 /24	החלפה	התכנית מחליפה את קביעותיה של תרש"צ 1/05/24 בתחומה של תכנית זו.	4723			20/01/1999

הערה לטבלה:

תכנית תרש"צ 1/05/24 בסוג יחס החלפה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גבריאלי זגורי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גבריאלי זגורי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		20/01/2023	גבריאלי זגורי	08: 42 22/01/2023		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250		24/07/2022	גבריאלי זגורי	10: 18 24/07/2022		לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250		24/07/2022	נאיף מוגרבי	10: 19 24/07/2022		לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	24/07/2022	אוהד פלאש	10: 19 24/07/2022	נספח עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	2	24/07/2022	אוהד פלאש	10: 20 24/07/2022	נספח עצים בוגרים - רקע בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 100	6	01/02/2022	אוהד פלאש	12: 11 27/02/2022	נספח עצים	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 100		24/03/2022	ראתב סבאג	09: 56 11/04/2022	טבלאות הקצאה	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 250		11/04/2022	ראתב סבאג	09: 54 11/04/2022	תשריט חלוקה לטבלאות הקצאה	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יובל אפריאט (1)		חב' טופ ליין תקשורת בע"מ	קרית שמונה		30	04-6949204	04-6940202	yuval@toplinetv.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גבעת שחומית קריית שמונה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יובל אפריאט		חב' טופ ליין תקשורת בע"מ	קרית שמונה	(1)	30	04-6949204	04-6940202	yuval@toplinetv.co.il

(1) כתובת: גבעת שחומית קריית שמונה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבריאלי זגורי	3869		קרית שמונה	קרית שמונה (1)	45	04-6950069	04-6903103	gabiagarc@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	נאיף מוגרבי	116066		עין קיניה	(2)		04-6870786	04-6870786	naifmog@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראתב סבאג	ר.מ. 772		קרית שמונה	(1)	45	04-6959844	04-6902818	sabag@sabageng.co.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	אוהד פלאש			אילת השחר	(3)				ohadfleshia@gmail.com

(1) כתובת: אז' תעשי' צפוני 45 קרית שמונה.

(2) כתובת: עין קיניה ת.ד. 420.

(3) כתובת: קיבוץ אילת השחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 33



תכנון זמין
מונה הדפסה 33

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ממסחר לתעסוקה תוספת שימושים של תעסוקה, משרדים ומחקר והוספת זכויות בנייה במרכז תקשורת טופליין בגבעת שחומית, קרית שמונה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד לשטח מייעוד מסחר לייעוד תעסוקה.
2. הוספת שימושים של תעסוקה, משרדים ומחקר.
3. תוספת אחוזי בניה לשטחים עיקרי ושירות.
4. הקטנת קו בנין קדמי מ 5 מ' ל 3 מ'.
5. איחוד וחלוקה של חלקות 41,42,44.
6. קביעת הוראות למתן היתר בניה



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לכריתה
שטח ציבורי פתוח	500 ,400 ,300	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מאושרת	200	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
תעסוקה	100	בלוק עץ/עצים לשימור
דרך מאושרת	200	להריסה
שטח ציבורי פתוח	500 ,400	להריסה
תעסוקה	100	להריסה
דרך מאושרת	200	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
שטח ציבורי פתוח	400 ,300	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
תעסוקה	100	שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
דרך מאושרת	200	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
שטח ציבורי פתוח	500 ,400 ,300	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
תעסוקה	100	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
דרך מאושרת	200	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
שטח ציבורי פתוח	300	שטח עתיקות/הסטורי לשימור
תעסוקה	100	שטח עתיקות/הסטורי לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	525.72	13.80
מסחר	2,799.82	73.50
שטח ציבורי פתוח	483.59	12.70
סה"כ	3,809.13	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	525.72	13.80
שטח ציבורי פתוח	483.59	12.70
תעסוקה	2,799.82	73.50
סה"כ	3,809.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	תעסוקה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים, שירותי תקשורת לטלויזיה ורדיו, מעבדות ומחקר. כל תעסוקה אשר על פי שיקול דעת הוועדה המקומית אינה נדרשת להוראות מיוחדות בדבר מטרדים ולא איכות הסביבה. יותר שימוש לחדרי טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה המבנה ישמש ליעודו ובלבד שלא יהווה מקור זיהום או הפרעה כלשהיא לאיכות הסביבה. שימוש של מעבדות יתאפשר בתנאי שיהיה ללא השפעות סביבתיות ולאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח - ישמש לפעילות פנאי השטחים יכללו: -נטיעות לגנים, וריהוט רחוב. -שבילים להולכי רגל, כולל מעבר-שירות לרכב המשמש לתחזוקת המתקנים ההנדסיים באזור.
4.2.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה תישמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לתחזוקת מתקנים הנדסיים באזור.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר תשתיות מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סך שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	11 (1)	40	70	5	25	5	35	2800	100	תעסוקה	תעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה מעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ הזכויות לא ישונו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה לא יעלה על קו גובה 169.00 ברשת הארצית וטעון אישור מנהל התעופה, ויימדד מסף אבן השפה הקרובה לבנין במפלס הכניסה הקובעת לבנין ועד לנקודה הגבוהה ביותר בבנין כולל מתקני שידור וקליטה..
(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי	לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול : מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים.
6.2	פיתוח תשתית	א. בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. ב. כל מערכות התשתית החדשות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית. ה. תותר הקמתם של חדרי טרנספורמציה מחוץ לקווי הבנין.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	מים תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ניקוז תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. אשפה סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.
6.4	ניהול מי נגר	א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. מינימום 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את



6.4	ניהול מי נגר
	מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ג.יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים. ד.תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי. ה.בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5	חומרי חפירה ומילוי
	1. לא יינתן היתר בניה, אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005.

6.6	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה 2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	קבלת היתר למבנה, לאחר הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי תקנון חוק התכנון והבניה.

6.8	עתיקות
	השטח המסומן (בתשריט) או שפרטיו מפורטים להלן (3787/0 "קרית שמונה) מזרח" י"פ : 3845 עמ" 1279 מיום : 14/02/1991 ; 3786/0 "קרית שמונה, גבעת שחומית) צפון" י"פ : 3845 עמ" 1283 מיום : 14/02/1991 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 . 2 . כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 . 3 . במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה ; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4 . במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989 , ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5 . היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.9	חשמל
	א.תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר

מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.תחנות השנאה 1.מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2.בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. 3.על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה בפרווחים שבין קווי בניה לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים. ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה: מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן מציר הקו 3.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.0 מ'קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 5.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 2.0 מ'קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 35.0 מ'קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 0.5 מ'כבלי חשמל מתח נמוך 3 מ'כבלי חשמל מתח גבוה בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון 1 מ'ארון רשת 3 מ'שינאי על עמוד על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.	
---	--

6.9

חשמל

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.
(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.10

הריסות ופינויים
סימון בתשריט : להריסה

א. מבנה שנבנה בתחום התוכנית ללא היתר כחוק ובנייתו לא הוכשרה בדיעבד מכוח תוכנית זו או שלא ניתן להכשירו כאמור, הינו מבנה המיועד להריסה, בין אם סומן המבנה בתשריט התוכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו.
ב. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
ג. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.
ד. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

6.11

שמירה על עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים בסימונים של עץ לעקירה או עץ להעתקה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
1. נספח העצים לתכנית:
לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים הבוגרים הקיימים בתחום התכנית. חלקים מהנספח (תשריט הנספח וכן פרק 6 בהוראות התכנית) תחולתם ומעמדם-מחייב.
2. עצים המסומנים לשימור:
א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן- הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.
3. עצים המסומנים להעתקה:
א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה- יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
4. עצים המסומנים לכריתה:
א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה- יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו- כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.
5. נטיעת עצים חדשים:
א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בגודל 8 לפחות עפ"י סטנדרט משרד החקלאות.
ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי של 7 מ"ק ובעומק של 1.2 מ'.
6. הנחיות לענין נטיעות חדשות:
תכנונות עצים שיש לתעדף:



שמיירה על עצים בוגרים	6.11
א.נותני צל סוככים ב.חסכים במים ג.מאוקלמים תכונות עצים שיש להמנע מהם: א.בעלי מבנה ענפי שלד שביר ב.עצים הרגישים לפגע (מחלה/מזיק) קטלני או המחייב טיפול בלתי פוסק ג.עצים פולשים כהגדרתם עפ"י פקודת היערות הערה: סוגי עצים ניתן לבחון ולבחור מתוך "מדריך לתכנון עצי רחוב בישראל", משרד החקלאות 7.רחבות* עירוניות פתוחות: במסגרת תכנון עיבוי שלד העצים של העיר יש לתכנן את הרחבות הציבוריות הפתוחות כך שתאפשרנה נטיעה של עצים למתן כיסוי חופת עצים בשיעור של 40% לפחות מתכסית השטח, ובכל מקרה רציפות צל לאורך המדרכות. *רחבה עירונית- חלל עירוני ציבורי, לרוב בצמידות דופן למוסד ציבורי, המשמש את הציבור לצרכים שונים ומשתנים. 8.מגרשי חניה: כל חניון עירוני עילי יתוכנן כך שכ-50% משטחו יוצלל בתוך שלוש שנים באמצעות נטיעת עצים סוככים. 9.שינוי סטטוס עצים-שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית: במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.12
1.1.על תחום התוכנית חלות הגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 15 ב' לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 1.2.הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. 1.3.תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום התוכנית הינו תיאום הנחיות לסימון ואזהרה עם רשות התעופה האזרחית. 1.4.תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם עולה על 15 מטר מעל פני הקרקע בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ואזהרה. 2.1.גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה. 2.2.לטובת הקמת עגורנים ו/או מנופים יש להגיש בקשה נפרדת למעבה"ט. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. 2.3.שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה. יש לוודא קבלת ההודעה במדור.	

6.13

חלוקה ו/ או רישום

תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום כדין והגשתה לוועדה המקומית לאישור. אישור התצ"ר ורישום הזכויות מכוחו יבוצעו על פי הוראות הדין.

6.14

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.

6.15

סקר סייסמי

בשל קרבת המבנים לקו ההעתק, תנאי למתן היתר בניה יהיה:

1. גיבוש ספקטרום תגובה לתכנון ואמצעי ביסוס מתאימים על בסיססווג הקרקע ומאפייניה הגיאוטכניים ובהתייחס לסקר תגובת- אתר
Zaslavsky et al, (2010), Ambient Noise Measurements for Seismic
sponse and Exploration of Sedimentary Layers: Case of Kiryat
Shemona, Geophys. Inst. Isr., Rep. No 500/522/10
2. פיתוח תכן סייסמי הנדסי המתייחס למאפייני המבנים כולל תוספות מתוכננות, ומבוסס על ספקטרום התגובה שגובש לאתר.
3. הצגת תכנית בהתאם לביסוס וחזוק מבנים חדשים, קיימים ותוספות מתוכננות בהתאמה לת"י 413 על עדכוניו (ולחנחיות תמ"א 38, ככל שיימצא רלוונטי).

6.16

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון למגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.17

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שירות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה.